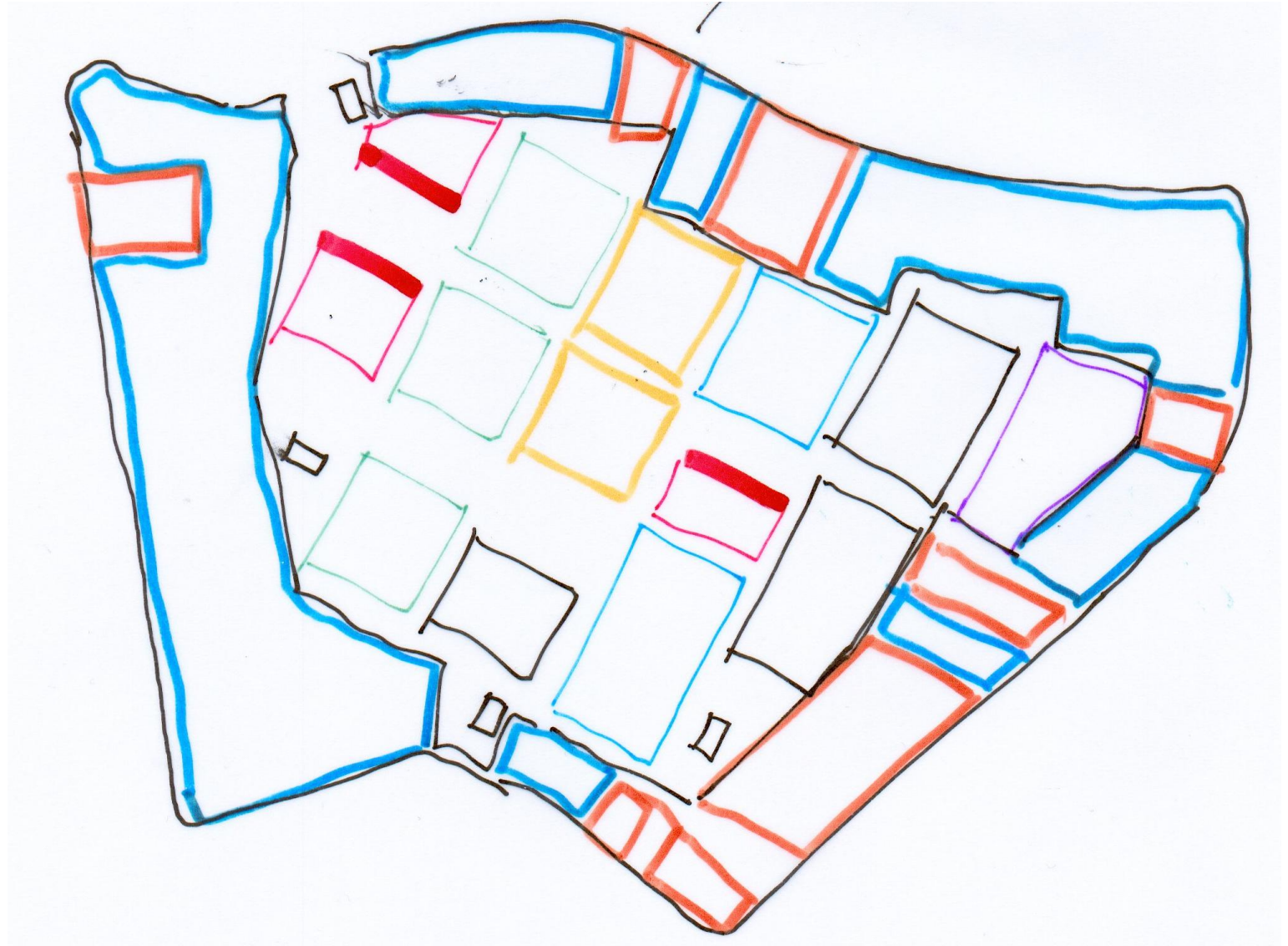




cleurenmerken
architectuur & ruimtelijke planning



RUP De Meere Weyen

stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 01 maart 2011

.....
Kristien Schoofs, gemeentesecretaris , de voorzitter

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan voor openbaar onderzoek werd neergelegd van
.....03.04.2011 t.e.m.01.06.2011

.....
Kristien Schoofs, gemeentesecretaris Johan Sauwens, burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

.....
Kristien Schoofs, gemeentesecretaris , de voorzitter

De ontwerper : Josiane Merken, ruimtelijke planner
.....

0. Algemeen	0.1.	Inrichtingsarmaturen	3
	0.2.	Keuze groenvoorzieningen	3
	0.3.	Water en milieu	3
	0.4.	Algemene bouwvoorschriften	4
	0.5.	Opheffen bestaande verkavelingen	5
	0.6.	Te hanteren begrippen aangaande sociaal woonaanbod	6
1. Wonen	1.1.	Zone voor halfopen en open bebouwing	8
	1.2.	Zone voor halfopen en gesloten bebouwing	9
	1.3.	Zone voor ééngesinswoningen T1 (T1A, T1B en T1C)	10
	1.4.	Zone voor ééngesinswoningen T2	12
	1.5.	Zone voor ééngesinswoningen T3	13
	1.6.	Zone voor ééngesinswoningen T4	14
	1.7.	Zone voor ééngesinswoningen T5	16
	1.8.	Zone voor ééngesinswoningen TV	16
2. Zone voor voortuinen			17
3. Zone voor achter- en zijtuinen			17
4. Groenzones	4.1.	Groenzone BG (bufferend groen)	18
	4.2.	Lineair groen LG	19
	4.3.	Groenzone TG (toegankelijk groen) / speelbos	20
	4.4.	Haag	20
5. Speelplek			21
6. Zone voor openbaar plein			21
7. Wegen	7.1.	Hoofdas	22
	7.2.	Wegen erfinrichting	22
	7.3.	Voet- en fietspaden	23
	7.4.	parkeerstrook	23
8. Zone voor waterbuffering			25

0	ALGEMEEN	toelichtend deel	stedenbouwkundig voorschrift
0.1	INRICHTINGSARMATUREN	<p>Armaturen allerhande worden enkel geplaatst i.f.v. het gebruik. Plaatsing van overbodige elementen wordt vermeden.</p> <p>Verlichtingsarmaturen zijn sober van vorm met een neerwaartse lichtstraling.</p> <p>Lichtoverlast wordt vermeden.</p> <p>Inrichtingsarmaturen allerhande zullen naar vorm, materiaal en uitstraling voor de ganse zone RUP op elkaar afgestemd worden.</p>	<p>Verlichtingsarmaturen hebben een neerwaartse lichtverdeling.</p> <p>Armaturen allerhande worden uniform toegepast voor de ganse openbare zones van het RUP.</p>
0.2	KEUZE GROENVOORZIENINGEN	<p>Alle openbare groenvoorzieningen maken onderdeel uit van een totaalinrichting voor het ganse gebied, waarbij tevens ruimtelijk aangesloten wordt op de bestaande groenstructuren.</p> <p>Voor de inrichting van de privé percelen wordt een streekeigen beplanting nagestreefd te kiezen uit de lijst onder 0.2.</p> <p>Er wordt een inrichting met streekeigen beplanting nagestreefd.</p>	<p>Een keuze kan gemaakt worden uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> meidoorn (CRAETAEGUS MONOGYNA) sleedoorn (PRUNUS SPINOSA) haagbeuk (CARPINUS BETULUS) veldesdoorn (ACER CAMPESTRE) hondsroos (ROSA CANINA) kardinaalsmuts (EUONYMUS EUROPAEUS) rode kornoelje (CORNUS SANGUINEA) hazelaar (CORYLUS AVELLANA) wilde liguster (LIGUSTRUM VULGARE) spork (FRANGULA ALNUS). beuk (FAGUS SYLVATICA) eik (QUERCUS ROBUR) es (FRAXINUS EXELSIOR) plataan (PLATANUS x ACERIFOLIA).
0.3	WATER EN MILIEU	<p>Bij de inrichting van de zones wordt verwezen naar de inhoud van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (VI.Reg. 01.10.04).</p> <p>Er mag geen verbinding zijn tussen afvalwater met afvoer naar het openbaar riool en hemelwater voor hergebruik, infiltratie of afvoer naar een oppervlaktewater.</p> <p>Elk aansluitpunt is voorzien van een goed bereikbare toezichtspuit.</p> <p>De verharde oppervlakken worden zo beperkt mogelijk gehouden en zo optimaal mogelijk voorzien van waterdoorlatend materiaal zoals verhard gras, geperforeerde tegels, tegels die op minstens 15mm van elkaar geplaatst worden, ...</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Hemelwater moet steeds worden afgekoppeld van het openbaar rioolstelsel. Enkel afvalwater mag afgevoerd worden naar de riolering. Bijkomend verhard oppervlak zal het bergend vermogen niet verkleinen. ◦ Er worden zo veel mogelijk waterdoorlatende materialen voorzien (kiezelverhardingen allerhande, poreuze beton(klinkers), pluviklinkers met verbrede voegen en drainageopeningen, verhardingsmaterialen waarvan wetenschappelijk bewezen is dat ze waterdoorlatend zijn).


		<p>Infiltratievoorziening wordt, indien mogelijk op minstens 2m van de gebouwen geplaatst en boven de hoogste stand van het grondwaterpeil.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Uit de vergunningsaanvraag zal blijken dat er de nodige maatregelen getroffen worden voor een vertraagde afvloeiing en buffering van hemelwater ◦ Alle regenwater op het openbaar domein wordt na opvang in regenwaterputten collectief gebufferd door de aanleg van open landschappelijk ingerichte bufferbekken die vertraagd leeglopen naar de regenwaterleiding van de gescheiden riolering. ◦ Ondergrondse bufferbekkens of infiltratieputten zijn niet toegelaten. De inpassing van de open waterpartijen (grachten, wadi's, bekken) wordt verspreid voorzien in de verschillende groenzones (al naargelang de behoefteberekening aangeeft).
<p>0.4 ALGEMENE BOUWVOORSCHRIFTEN</p>			
			<ul style="list-style-type: none"> ◦ Bouwhoogte vanaf het maaiveld tot bovenkant dak: rand: 2 bouwlagen: van 5.60 m tot 6.20 m 1 bouwlaag: tot maximaal 3.20 m ◦ Basismateriaal gevels: baksteen. Beperkt gebruik van andere duurzame en esthetisch verantwoorde materialen i.f.v. accenten is toegestaan. ◦ Eén inrit van maximaal 3.00 m breed per kavel. ◦ Perceelsscheidingen enkel uitgevoerd met óf haag (vb. haagbeuk), óf draad met klimop, tenzij anders aangegeven per zone, bvb. baksteenmuren van maximaal 1.80m tot maximaal 6.00 m achter de achterste gevellijn. ◦ Er worden geen openingen i.f.v. zichten toegestaan in de gevels op de perceelsgrens met aangrenzende woningen. Openingen i.f.v. lichten worden wel toegestaan. ◦ Dakkapellen in de hellende dakvlakken zijn niet toegestaan, m.u.v. de woningen in de zones art. 1.1, 1.2 en art. 1.8 zone TV. ◦ Daken van aansluitende woningen worden harmonieus op elkaar aangesloten d.m.v. gelijkliggende kroonlijsten. ◦ Hellende daken zijn tussen 25° en 45°. Lessenaardaken hebben een helling van maximaal 30°, hun dakgoot zal nooit hoger liggen dan maximaal 4m vanaf het gemiddelde maaiveld (wat de voorgeschreven bouwlagen ook mogen zijn).


			<ul style="list-style-type: none"> ◦ De nevenbestemmingen diensten, kantoren en vrije beroepen zijn enkel toegestaan in de zones art.1.1, 1.2, art.1.3. enkel in T1A, en art. 1.8. ◦ Ze zijn een onlosmakelijk onderdeel van de woning. ◦ Het plaatsen van zonnepanelen is mogelijk in het dakvlak (dus niet als opbouwelementen op het dak) zowel op de platte als de hellende daken. Op platte daken worden de panelen eveneens bevestigd op het dakvlak vanaf waar de helling van de zonnepanelen start (dus geen opbouwelementen i.f.v. het bekomen van een grotere hoogte). ◦ Zonnepanelen, windmolens e.a. mogen niet in de tuinzones geplaatst worden, noch als losse, noch als vaste constructies. ◦ Voor nieuwe bijkomende bebouwing gelden volgende voorwaarden: uniform materiaalgebruik, maximaal twee soorten gevelmateriaal annex kleur in één woning. ◦ De materiaalkeuzes worden steeds op voorhand besproken met de gemeentelijke diensten (voor het indienen van de bouwaanvraag). ◦ Volledig gesloten gevelvlakken in de gevels op de perceelsgrens met het openbaar domein zij niet toegestaan. De openingen kunnen ramen, deuren of poorten zijn, maar er zal minstens één volwaardig raam zijn. ◦ Inritten naar ondergrondse garages zijn enkel toegestaan voor zone 1.1. en zone 1.2, indien de watertoets het toelaat. ◦ Voor woningen met een vrije dakvorm is het volume in de 3° bouwlaag maximaal het volume onder het hellend dak van 45° (vrij te plaatsen op de onderliggende bouwlaag) tenzij anders aangegeven. ◦ Het parkeren wordt opgelost binnen de eigen kavel.
0.5 OPHEFFEN BESTAANDE VERKAVELINGEN			
		<p>In toepassing van art. 41 van het decreet betreffende ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22.10.'96, worden de voorschriften van alle verkavelingen binnen de grenzen van het RUP opgeheven na de inwerkingtreding van dit RUP. De ruimtelijke randvoorwaarden worden afgestemd op deze van de zones die eraan grenzen, waarin de verkavelingen gelegen zijn.</p>	<p>Van de bestaande verkavelingen, gelegen binnen de afbakening van het RUP, worden bij de inwerkingtreding van het RUP de voorschriften opgeheven.</p>


0.6	TE HANTEREN BEGRIPPEN AANGAANDE SOCIAAL WOONAANBOD	
	<p>Het uitgangspunt in 2008 was, dat met de ontwikkeling van het plangebied een divers aanbod aan grondgebonden woningen voor jonge gezinnen zou gerealiseerd worden, én dat tevens het aanbod aan sociale woningen zou verhoogd worden. Dit om tegemoet te komen aan het streefpercentage van 10% (momenteel bedraagt het aanbod aan sociale huisvesting in Bilzen ongeveer 5%). Gezien er nog voldoende bouw mogelijkheden zijn in de woongebieden van Bilzen om de taakstelling inzake bijkomende woningen voor de planperiode 1992-2007 op te vangen, dat op basis van scenario 2 inzake de verdeling van bijkomende woningen uit het RSPL woonuitbreidingsgebieden kunnen vrijgegeven worden n functie van sociale doelgroepen, werd een gedeeltelijk aansnijden van het woonuitbreidingsgebied te Eigenbilzen (EI-WU3) toegestaan wanneer er 1/3 van het totale aanbod aan wooneenheden ingevuld zal worden met sociale kavels en 1/3 met sociale woningen. Het principe van verdeling is van toepassing voor zowel fase 1 als fase 2.</p> <p><u>Momenteel</u> is het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid van toepassing, een beleid dat bestaat uit de aansturing, coördinatie, ontwikkeling en aanwending van ruimtelijke en sectorale beleidsstrategieën en instrumenten om de grond- en pandenmarkt te faciliteren, te stimuleren, te bevorderen en desnoods te corrigeren. Om dit doel te bereiken worden een aantal publiekrechtelijke instrumenten voorgesteld in het decreet grond- en pandenbeleid¹. Één van deze instrumenten, namelijk 'het tijdig voorzien in een voldoende ruim betaalbaar en kwalitatief aanbod aan bouwgronden, kavels en woningen', kan ondermeer ingezet worden binnen het kader van een RUP.</p> <p>Volgens artikel 4.1.13 leggen ruimtelijke uitvoeringsplannen die woonuitbreidingsgebied omzetten naar woongebied in gemeenten die het sociaal objectief nog niet verwezenlijkt hebben procentuele objectieven op overeenkomstig de beginselen vermeld in artikel 4.1.12.</p> <p>Deze beginselen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de bestemmingswijziging gebeurt d.m.v. hetzij een gewestelijk plan, hetzij een provinciaal of gemeentelijk plan, in welk geval er sprake moet zijn van een omzetting van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied, of van een zone die geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw', 'bos', 'overig groen' of 'reservaat en natuur', of geordend wordt door een plan van aanleg en aangewezen is als landelijk gebied overeenkomstig het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. In het geval van het RUP 'De Meere Weyen' wordt er woonuitbreidingsgebied omgezet naar woongebied. 	<p>Definities conform de omschrijving in de Vlaamse Wooncode, meer bepaald onder art.2§1 22°, 23° en 25°.</p> <p>22° <i>"sociale huurwoning: een woning die als hoofd verblijfplaats wordt verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociale huisvestingsmaatschappij het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, een gemeente, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een sociaal verhuurkantoor, voor zover krachtens hoofdstuk II of III van titel IV subsidie wordt verleend met betrekking tot die woning"</i></p> <p>23° <i>"sociale koopwoning: een woning die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, een sociale huisvestingsmaatschappij of het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen wordt bestemd om verkocht te worden aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden"</i></p> <p>25° <i>"sociale verkaveling: het sociaal woonproject of het onderdeel ervan, waarbij percelen, die voorzien zijn van de nodige infrastructuur en nutsvoorzieningen, tegen sociale voorwaarden worden aangeboden aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden, die geen eigen woning bezitten en op die percelen zelf een woning zullen bouwen of laten bouwen"</i></p> <p><u>Grond- en pandendecreet</u> Art. 1.2, 16°: '<i> sociaal woonaanbod : het aanbod sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden :</i> a) zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;</p>

¹ Decreet grond- en pandenbeleid, Artikel 2.1.3, §1, blz.8



	<p>- Het door middel van het plan gecreëerde woongebied heeft een oppervlakte van tenminste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen. In het RUP 'De Meere Weyen' wordt meer dan een halve hectare woonuitbreidingsgebied omgezet naar woongebied, met name 5,5 hectare.</p> <p>- Het objectief betreft: (a) hetzij tenminste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen; (b) hetzij tenminste twintig en ten hoogste vijftientwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.</p> <p>Onder afdeling 2, Normen in plangebieden stelt het decreet grond- en pandenbeleid: <i>'§ 1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg kunnen eigenstandig procentuele objectieven en voorschriften vaststellen met betrekking tot de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in de schoot van verkavelingen, groepswooningen en appartementsbouw, vermeld in artikel 4.2.1, eerste lid. Zij kunnen de maximale oppervlakte- en volumennormen, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1°, verder beperken. Deze normen kunnen worden gemoduleerd in functie van de gezinssamenstelling.</i> <i>§ 2. Ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg, vermeld in artikel 4.1.12 of 4.1.13, bepalen wat betreft het bescheiden woonaanbod in de schoot van verkavelingen, groepswooningen en appartementsbouw, vermeld in artikel 4.2.1, eerste lid, een procentueel objectief dat gelijk is aan veertig procent, verminderd met het op grond van artikel 4.1.12 of 4.1.13 vastgestelde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. Het procentueel objectief, vermeld in het eerste lid, kan ten hoogste worden verminderd tot tien procent, in zoverre zulks wordt gemotiveerd vanuit het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied. Het procentueel objectief kan enkel verder worden verlaagd tot nul procent vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, verwezenlijkt is. Die bekendmaking geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.</i> <i>§ 3. De openbare besturen, vermeld in artikel 4.2.5, § 2, 1° en 2°, kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die middels ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht.'</i></p> <p>Voor alle andere gebiedsspecifieke typebepalingen wordt verwezen naar art. 7.2.34. van het Decreet Grond- en Pandenbeleid.</p>	<p><i>b) zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd.</i></p> <p><i>Art.7.2.34 Gebiedsspecifieke bepalingen.</i> <i>'Bescheiden woonaanbod: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit kavels met een opp. van ten hoogste 500 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³, respectievelijk overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³.</i></p>
--	---	---



1.	WONEN	toelichtend deel	stedenbouwkundig voorschrift
1.1.	ZONE VOOR HALFOPEN EN OPEN BEBOUWING		categorie: wonen
		<p>Het betreft de zone voor halfopen en open bebouwing zoals aangegeven in de bestaande toestand. Voor de onbebouwde tussenliggende percelen wordt dezelfde voorbouwlijn en bouwdiepte doorgetrokken als de aansluitende bestaande bebouwing.</p> <p>Voor wat betreft de ruimtelijke aspecten wordt er gestuurd naar een harmonische inpassing van eengezinswoningen op de nog vrije kavels enerzijds, en eventuele verbouwingen anderzijds.</p>	<p>Bestemming.</p> <p>Eengezinswoningen en meergeneratiewoningen. Nevenbestemming: diensten, kantoren, vrije beroepen en handel enkel indien onlosmakelijk onderdeel van de woning.</p> <p>Morfologie en uitzicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Vrijstaande gevels worden ingeplant óp minstens 3 m van de zijdelingse perceelsgrens met de aanpalende woningen of het openbaar domein. ◦ Maximaal twee bouwlagen. ◦ Vrije dakvorm, indien hellend dan harmonische afstemming van de op elkaar aansluitende daken van aanpalende woningen. ◦ Peil gelijkvloers op maximaal 60 cm hoogte t.o.v. het peil van de voorliggende straat (goot). ◦ De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers wordt aangegeven op het grafisch plan. ◦ Op de verdieping bedraagt de maximale bouwdiepte 12 m. ◦ Bestaande, in hoofdzaak vergunde woningen, kunnen gehandhaafd blijven, gerenoveerd en uitgebreid worden. ◦ Bij volledige afbraak of structurele verbouwingen geldt de zonering zoals aangegeven op het grafisch plan. ◦ Basismateriaal gevels: baksteen. Beperkt gebruik van andere duurzame en esthetisch verantwoorde materialen i.f.v. accenten is toegestaan.

1.	WONEN	Toelichtend deel	stedenbouwkundig voorschrift
1.2.	ZONE VOOR GESLOTEN EN HALFOPEN BEBOUWING		categorie: wonen
		<p>Het betreft de zone voor halfopen en gesloten bebouwing zoals aangegeven in de bestaande toestand. Binnen deze context wordt dan ook de bouwlijn van de bestaande bebouwing optimaal gevolgd mits het aanhouden van een maximale bouwdiepte van 17m op het gelijkvloers.</p> <p>Bestaande vergunde gebouwen die buiten de aangegeven zone voor wonen liggen, kunnen gehandhaafd blijven en gerenoveerd worden. Bij volledige afbraak echter is de woonzone zoals aangegeven op het grafisch plan van toepassing.</p> <p>Voor wat betreft de ruimtelijke aspecten wordt er gestuurd naar een harmonische inpassing van eengezinswoningen op de nog vrije kavels enerzijds, en eventuele verbouwingen anderzijds.</p>	<p>Bestemming.</p> <p>Eengezinswoningen en meergeneratiewoningen. Nevenbestemming: diensten, kantoren, vrije beroepen enkel indien onlosmakelijk onderdeel van de woning.</p> <p>Morfologie en uitzicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Ingeplant óp beide zijdelingse perceelsgrenzen voor de gesloten bebouwing en met één zijgevel op minstens 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen voor de halfopen bebouwing. ◦ Maximaal twee bouwlagen. ◦ Vrije dakvorm, indien hellend dan harmonische afstemming van de op elkaar aansluitende daken van aanpalende woningen. ◦ Peil gelijkvloers op maximaal 60 cm hoogte t.o.v. het peil van de voorliggende straat (goot). ◦ De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers wordt aangegeven op het grafisch plan. ◦ Op de verdieping bedraagt de maximale bouwdiepte 12 m. ◦ Basismateriaal gevels: baksteen. Beperkt gebruik van andere duurzame en esthetisch verantwoorde materialen i.f.v. accenten is toegestaan. ◦ Bestaande, in hoofdzaak vergunde woningen, kunnen gehandhaafd blijven, gerenoveerd en uitgebreid worden. ◦ Bij volledige afbraak of structurele verbouwingen geldt de zonerings zoals aangegeven op het grafisch plan.




1.	WONEN	toelichtend deel	stedenbouwkundig voorschrift
1.3.	ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN T1 (T1A, T1B en T1C)		categorie: wonen
		<p>Deze kleine schakeling van woningen, gerealiseerd als groepswoningbouw, fungeert als pleinwand. Ze vormen een ruimtelijk onderdeel van de verruimde zone en dragen zo bij aan het geven van een gebiedsgerichte identiteit.</p> <p>Zone T1A en T1B sluiten ruimtelijk aan bij enerzijds de inbreiding en anderzijds de bestaande bouwstrook. T1C ligt binnenin het gebied tegenover de lange groenstrook, dit zal naar uitstraling dan ook een totaal ander gebied worden. Het voorstel bestaat erin hier de 3° bouwlaag met verplicht platte daken, ruimer op te vatten dan in de algemene voorschriften</p>	<p>Bestemming.</p> <p>Eengezinswoningen. Nevenbestemmingen: diensten, kantoren, vrije beroepen enkel indien onlosmakelijk onderdeel van de woning.</p> <p>Morfologie en uitzicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Ingeplant met beide zijgevels op de zijdelingse perceelsgrens. ◦ T1A en T1B: twee bouwlagen met hellende daken. T1A: maximale bouwdiepte: 15.00 m op gelijkvloers en 12.00 m op verdiep. T1B: maximale bouwdiepte: 12.00 m op gelijkvloers en 12.00 m op verdiep T1C: maximale bouwdiepte: 6.00 m - 3 bouwlagen, waarbij de 3° bouwlaag voor maximaal 60% van de onderliggende oppervlakte zal bebouwd worden. Verplicht platte daken. ◦ De tuinbergingen in T1A en T1C zijn maximaal 1 bouwlaag hoog met een plat dak. Ze worden bij voorkeur uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de voorliggende woningen en ingeplant met 2 gevels op de perceelsgrens. De gevels van de geschakelde bergingen worden langsheen de buitenste perceelsgrenzen uitgevoerd in één en dezelfde soort en kleur baksteen. Wanneer niet de ganse perceelsbreedte bebouwd wordt zal aansluitend afgewerkt worden met een muur uit hetzelfde materiaal waarin mogelijk een poortje van maximaal 1.20 m voorzien wordt. ◦ De tuinbergingen van T1B zijn eveneens 1 bouwlaag hoog met plat dak. De oppervlakte bedraagt maximaal 15% van de totale kaveloppervlakte. Ze worden ingeplant op minstens 1.00 m van de perceelsgrens of mits goedkeuring van de buur op de perceelsgrens. ◦ Verplicht te volgen bouwlijn aangegeven op het grafisch plan. ◦ In bouwblok T1C wordt de nodige variatie in het gevelprofiel voorzien, m.n. in de 3° bouwlaag. ◦ Materiaal gevels: baksteen. ◦ Dakbedekking hellende daken: gebakken pannen, leien of zink. ◦ Zone als één geheel te ontwerpen en bouwen.


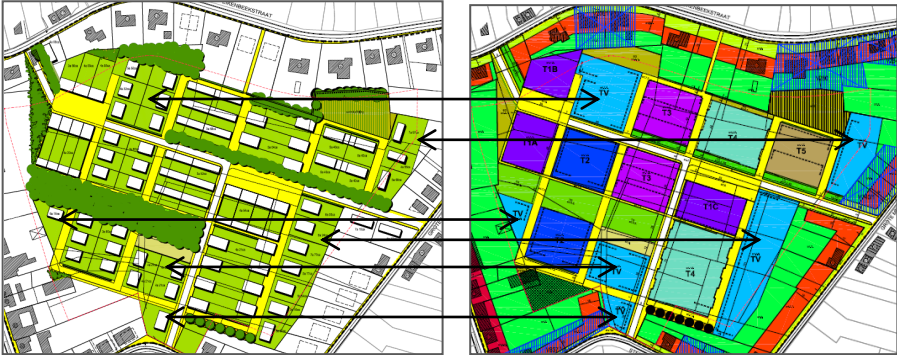
			<p>Fasering:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ T1A en T1B: 1° fase ◦ T1C: 2° fase – in reserve - na realisatie van de 1° fase.
--	--	--	---




1. WONEN	toelichtend deel		stedenbouwkundig voorschrift
<p data-bbox="185 193 472 220">1.4. ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN T2</p> 	<p data-bbox="472 256 1391 531"> Het betreft twee kleine bouwblokken met elk een zestal woningen die een afzonderlijke positie krijgen ten opzichte van het tussenliggende groengebied. De gesloten gevel óp de perceelsgrens wordt geplaatst aan de noordzijde, zodat een optimale bezonning mogelijk is. De woningen staan volledig vrij, zij het met één gevel op de zijdelingse perceelsgrens. Vandaar dat hier ook een vrije interpretatie van dakvormen voorzien is. Het is de bedoeling dat de woningen weliswaar een behoorlijk vrije architecturale invulling kunnen hebben, zij het binnen een sober en hedendaags karakter. De stedenbouwkundige voorschriften sturen vooral voor wat betreft de voorbouwlijn, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de blinde gevel óp de perceelsgrens. </p>		<p data-bbox="1413 193 2074 220">categorie: wonen</p> <p data-bbox="1413 225 2074 252">Bestemming.</p> <p data-bbox="1413 256 2074 320">Eengezinswoningen. Geen nevenbestemmingen.</p> <p data-bbox="1413 325 2074 352">Morfologie en uitzicht.</p> <ul data-bbox="1413 357 2074 847" style="list-style-type: none"> ◦ Ingeplant met één (zij)gevel óp de perceelsgrens en de andere op min. 6 m van de zijdelingse perceelsgrens. ◦ Verplicht te volgen bouwlijn aangegeven op het grafisch plan. ◦ Maximale bouwdiepte: 12m (op gelijkvloers en verdiep). ◦ Basismateriaal gevels: baksteen. Beperkt gebruik van andere duurzame en esthetisch verantwoorde materialen i.f.v. accenten is toegestaan. ◦ Hellende daken: gebakken pannen, leien of zink. ◦ In de zijtuin kan een carport voor één auto voorzien worden, bevestigd aan de zijgevel van de bijhorende woning. ◦ Twee bouwlagen verplicht. ◦ Vrije dakvorm. ◦ Tuinberging: 1 bouwlaag hoog met plat dak. De oppervlakte bedraagt maximaal 15% van de totale kaveloppervlakte. Ze worden ingeplant op minstens 1.00 m van de perceelsgrens of mits goedkeuring van de buur op de perceelsgrens. <p data-bbox="1413 884 2074 911">Fasering:</p> <p data-bbox="1413 916 2074 943">1° fase.</p>


1.5. ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN T3	
	<p>Deze woningen zijn centraal gelegen in het gebied en lenen zich enerzijds omwille van de ligging en anderzijds omwille van de bouwvorm voor bvb. sociale huisvesting. Ze staan allen met hun voorgevel gericht naar het noordoosten zodat een optimale bezonning in de tuin mogelijk is.</p> <p>De woningen hebben een smal en lang bebouwingsoppervlak, ze kunnen maar moeten niet per twee geschakeld worden.</p> <p>Eén langse gevels staat steeds op de perceelsgrens, één korte gevel staat op 1.50m van de rooilijn. Vervolgens kan een invulling gegeven worden met al dan niet geschakelde bouwvolumes. Wanneer er niet geschakeld wordt zal de tussenliggende ruimte op de perceelsgrens (in het verlengde van de langse gevel op de perceelsgrens) verder afgewerkt worden met een scheidingsmuur uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de woning.</p> <p>Het is een niet traditioneel bouwvolume dat ook als dusdanig architecturaal verbeeld zal worden in een uitgesproken hedendaagse architectuur. Elk bouwblok (per 6) zal dan ook als één geheel ontworpen en gebouwd worden.</p>
	
	<p>Bestemming.</p> <p>Eengezinswoningen. Geen nevenbestemmingen.</p> <p>Morfologie en uitzicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Ingeplant met één lange gevel óp de perceelsgrens. De korte gevel grenzend aan het openbaar domein staat op 1.50m van de rooilijn, deze zone wordt met groen (tuinzone) voorzien. ◦ Maximale bouwdiepte: 6.00 m. ◦ Verplicht te volgen bouwlijn aangegeven op het grafisch plan. ◦ Zone als één geheel te ontwerpen en bouwen. ◦ Materiaal: gevels in baksteen. ◦ Maximaal 2 bouwlagen, de 2° bouwlaag kan volledig of voor min. 50% bebouwd worden. ◦ Platte daken of lessenaardaken. ◦ Tuinberging is geïntegreerd in het hoofdvolume. <p>Fasering:</p> <p>1° fase.</p>


1. WONEN	toelichtend deel	stedenbouwkundig voorschrift
<p data-bbox="185 193 472 220">1.6. ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN T4</p> <div data-bbox="309 263 376 331" style="background-color: #00FFCC; width: 30px; height: 43px; margin: 10px 0;"></div>	<p data-bbox="472 256 1413 440">T4 biedt een alleenstaande woning op een perceel ter breedte van een gesloten bebouwing. Het afwisselend op de verschillende uiteinden plaatsen van de woning geeft de extra mogelijkheid aan een gesloten type woning om toch een volwaardige achtertoegang te hebben. Daarnaast ontstaat er, in tegenstelling tot een gesloten reeks, toch een opener straatbeeld. Een overslagse schakeling van bvb. 9 eenheden geeft dan ook niet het beeld van een lange eentonige gesloten straatwand.</p> <p data-bbox="472 443 1413 563">T4 is een type gesloten bebouwing, echter vrijstaand, in de zin dat er 3 gevels op de perceelsgrens staan waarvan er 2 blind zijn óp de zijdelingse perceelsgrens. Ze worden binnen de bouwblok afwisselend aan beide uiteinden van het smalle perceel geplaatst waardoor elke woning zowel een voor- als een achtertoegang heeft.</p> <div data-bbox="481 592 1375 949"> </div>	<p data-bbox="1413 193 2072 220">categorie: wonen</p> <p data-bbox="1413 225 2072 252">Bestemming:</p> <p data-bbox="1413 256 2072 316">Eengezinswoningen. Geen nevenbestemmingen.</p> <p data-bbox="1413 320 2072 347">Morfologie en uitzicht.</p> <ul data-bbox="1413 352 2072 1246" style="list-style-type: none"> ◦ Ingeplant met 3 gevelzijden óp de perceelsgrens, zonder een gemeenschappelijk gevel te hebben met de woning op het naastliggende perceel. ◦ Maximale bouwdiepte: 16.00 m voor beide bouwlagen. Perceelsecheidingen tussen de tuinen, van achtergevel tot achtergevel van de verschillende woningen zijn minstens 1,45 m hoog en maximaal 1,80 m hoog en worden bij voorkeur uitgevoerd in dezelfde baksteen als deze toegepast in de woningen. Worden er geen muren voorzien dan zullen deze vervangen worden door hagen. ◦ Aan de zijde van de achtertoegangen kan tussen de blinde gevels van de naastliggende woningen een carport, tuinberging of een eenvoudige tuinmuur voorzien worden, bij voorkeur uitgevoerd in dezelfde baksteen als de bijhorende woning. Dit bouwvolume is maximaal 1 bouwlaag hoog en wordt op minstens 1.20 m naar achter geplaatst t.o.v. de voorgevel van de naastliggende woning. Zo ontstaat de mogelijkheid om in het stukje vrijgekomen zijgevels van de woningen hoekramen te voorzien. ◦ Alle toegangen tot de woningen liggen steeds aan de smalle perceelszijde die grenst aan het openbaar domein. ◦ Basismateriaal gevels: baksteen. Beperkt gebruik van andere duurzame en esthetisch verantwoorde materialen i.f.v. accenten is toegestaan. ◦ Verplicht te volgen bouwlijn aangegeven op het grafisch plan. ◦ Twee bouwlagen verplicht. ◦ Vrije dakvorm, indien hellende daken, dan nok loodrecht op de straat. ◦ Zone als één geheel te ontwerpen en bouwen. <p data-bbox="1413 1278 2072 1305">Fasering:</p> <p data-bbox="1413 1310 2072 1337">2° fase – in reserve - na realisatie van de 1° fase.</p>




1.	WONEN	toelichtend deel	stedenbouwkundig voorschrift
1.7.	ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN T5		categorie: wonen
		<p>T5 heeft weliswaar één zijgevel (1 bouwlaag hoog tussenvolume) gemeenschappelijk met de naastliggende woning, maar wordt door de bewoner toch als vrijstaand ervaren door het vrij plaatsen van het hoofd(woon)volume. De afstand tot de twee zijdelingse perceelsgrenzen wordt beperkt tot 2m (waarlangs een toegangspad kan voorzien worden) waardoor op een vrij klein perceel toch een meer dan behoorlijk bouwvolume kan voorzien worden met een op het zuidwest gerichte achtertuin.</p> <p>Een smaller maar erg diep bouwvolume wordt aan 2 zijden op 2 m van de perceelsgrens ingeplant.</p> <p>Een lager volume van 1 bouwlaag bevindt zich bijvoorbeeld tussen de twee hoofdvolumes met daarin de woonfuncties. Het tussen volume kan dan een transparant en open element zijn dat duidelijk een onderscheid aangeeft tussen hoofd- en tussenvolume. Maar een andere organisatie is eveneens mogelijk.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>	<p>Bestemming:</p> <p>Eengezinswoningen. Geen nevenbestemmingen.</p> <p>Morfologie en uitzicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Ingeplant met 1 (kopse) zijgevel óp de perceelsgrens als gemeenschappelijke gesloten zijgevel. ◦ Met 2 zijgevels op 2m afstand van enerzijds de noordoostelijk en anderzijds de perceelsgrens met het openbaar domein. ◦ Er worden geen ramen (wel lichten) voorzien op het 1° verdiep aan de zijde van de tuin van de aanpalende woning (noordoostzijde). ◦ Op de noordoostelijke perceelsscheiding wordt een doorlopende haag voorzien langsheen de aansluitende percelen. ◦ Basismateriaal gevels: baksteen. Beperkt gebruik van andere duurzame en esthetisch verantwoorde materialen i.f.v. accenten is toegestaan. ◦ De bouwblok wordt als één geheel ontworpen en gebouwd. ◦ Verplicht te volgen bouwlijn aangegeven op het grafisch plan. ◦ Maximale bouwdiepte: 8.00 m voor beide bouwlagen. ◦ Maximaal 2 bouwlagen, de 2° bouwlaag kan volledig of voor min. 50% bebouwd worden ◦ Platte daken of lessenaardaken. ◦ Bij lessenaardaken is de helling maximaal 30° en de kroonlijsthoogte op maximaal 4 m van de voorliggende straatgoot. ◦ Tuinberging is geïntegreerd in het bouwvolume. <p>Fasering:</p> <p>2° fase – in reserve - na realisatie van de 1° fase.</p>


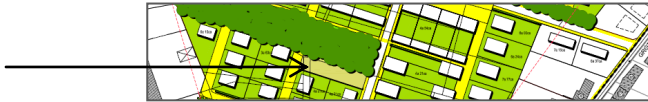


1. WONEN	toelichtend deel		stedenbouwkundig voorschrift
1.8. ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN TV			categorie: wonen
	<p>Volledig vrijstaande eengezinswoningen. Het is de bedoeling hier een ruime vrijheid aan architecturale invulling toe te staan, waardoor een vrij divers beeld ontstaat dat voornamelijk gestructureerd wordt door de omliggende openbare en groenzones. Eengezinswoningen, volledig vrijstaand op het perceel. De woningen zijn binnen de aangegeven bouwveloppe volledig vrij in architecturale vormgeving en materialisatie.</p> 		Bestemming.
			Eengezinswoningen. Nevenbestemmingen: diensten, kantoren, vrije beroepen enkel indien onlosmakelijk onderdeel van en ondergeschikt aan de hoofdbestemming wonen.
			Morfologie en uitzicht.
			<ul style="list-style-type: none"> ◦ De woningen volgen verplicht de bouwlijn aan de zijde van het openbaar domein zoals aangegeven op het bestemmingsplan en hebben hun andere gevels op minstens 3 m vanaf de zijdelingse perceelsgrenzen. ◦ Verplicht te volgen bouwlijn aangegeven op het grafisch plan. ◦ Maximale bouwdiepte: <ul style="list-style-type: none"> - TV grenzend aan de Steenveldstraat: 9.00 m. - TV ten westen (Dorpsstraat): 12.00 m, beide bouwlagen. - TV grenzend aan zone art.7.4. (parkeerstrook) en TV grenzend aan art.8:: 15.00 m voor beide bouwlagen, mits toepassing van hellende daken met nok in de langsrichting of bij toepassing van platte daken, anders 15.00 m enkel op het gelijkvloers en 12.00 m op het verdiep. ◦ <u>Uitzondering</u>: meest zuidelijke woning van beide zones: 9.00 m, voor beide bouwlagen. <ul style="list-style-type: none"> - TVn: 9.00 m over beide bouwlagen ◦ Maximaal twee bouwlagen. ◦ Tuinbergingen van één bouwlaag hoog met een vrije dakvorm, zijn toegestaan op minstens één meter van de perceelsgrens. Ze zullen maximaal 15% van de oppervlakte van de tuinzone bedragen. ◦ Vrije dakvorm. Indien gekozen wordt voor hellende daken ◦ Materiaalgebruik: gevels in baksteen, zie ook onder art.0.4. Dakbedekking indien hellende daken: gebakken pannen, leien of zink.
Fasering:			
Eén deel in de 1° fase en een deel in de 2° fase – in reserve - na realisatie van de 1° fase.			




		toelichtend deel	stedenbouwkundig voorschrift
2.	ZONE VOOR VOORTUINEN		categorie: wonen
		Het betreft de stroken die vóór de woningen langs de bestaande straten gelegen zijn, gezien vanaf de voorbouwlijn van de woning, als groene overgang naar het openbaar domein. De voortuinzone krijgt een overwegend groene inrichting met enkel een onderbreking (verharding) door de toegang naar de garage en eventueel een apart voetpad naar de voordeur.	Bestemming. Voortuin. Inrichting. <ul style="list-style-type: none"> ◦ Overwegend groene inrichting. ◦ Enkel een inrit van maximaal 3 m breed in een rechte lijn aan te leggen naar de garage, en een voetpad van maximaal 1.20 m breed tussen weg en voorgevel, wordt verhard. ◦ Uitgravingen en aanvullingen zijn niet toegestaan, afritten naar ondergrondse garages zijn toegestaan indien de watertoets het toelaat. ◦ Perceelsafscheidingen: in haagbeplanting uit streekeigen materialen, in hoogte beperkt tot 1 m.
3.	ZONE VOOR ACHTER- en ZIJTUINEN		
	 	Deze zone is bestemd voor privé tuinen horende bij de voorliggende woning. Het betreft de woningen langs de bestaande straten. Niettegenstaande de achter- en zijtuin kan ingericht worden met terrassen, tuinbergingen, enz. zal het karakter toch overwegend groen zijn. In de gearceerde zone kan een woonontwikkeling voorzien worden conform de voorschriften onder art.1.8.TV. De zone is momenteel in gebruik als achtertuin van de woning met huisnummer 83 (perceel 1004f), én als parkeerzone horende bij de bedrijvigheid in de naastliggende loods op perceel 1006h. Na afbraak van betreffende loods kan de zone ontwikkeld worden als woonzone, type open bebouwing. M.a.w. de nabestemming gaat pas in na afbraak van de loods en het stopzetten van de huidige bedrijvigheid. De maximale overgangstermijn wordt echter vastgelegd op 5 jaar, m.a.w. na vijf jaar (na de definitieve vaststelling van het RUP) gaat de bestemming over naar 'wonen' (art. 1.8. TV).	Bestemming. <ul style="list-style-type: none"> ◦ Achtertuinen. ◦ Achtertuin met nabestemming wonen – na afbraak loods en stopzetting bedrijvigheid met een maximale termijn van 5 jaar. ◦ Tuinbergingen en bijgebouwen van één bouwlaag hoog met een vrije dakvorm, zijn toegestaan op minstens één meter van de perceelsgrens. Ze zullen samen maximaal 15% van de oppervlakte van de tuinzone bedragen. Inrichting. <ul style="list-style-type: none"> ◦ De tuinen worden ingericht als privétuin. Bij voorkeur een overwegend groen karakter. ◦ De (gearceerde) zone met nabestemming wonen zal ingericht worden in overeenstemming met de voorschriften onder art.1. 8. TV.


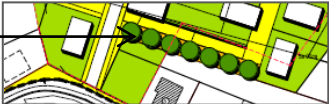
4. GROENZONES	toelichtend deel	stedenbouwkundig voorschrift
<p data-bbox="300 252 365 316">BG</p>	<p data-bbox="488 252 1406 437">Bufferend en afschermend effect naar de aangrenzende achtertuinen van de woningen langs de Eikenbeekstraat en de Dorpsstraat. Toegankelijkheid moet gegarandeerd blijven in functie van het onderhoud en de voorzieningen voor regenwaterbuffering en het afvoeren ervan. De groenzone heeft een dichte structuur en een uitgesproken groen karakter, opgebouwd uit streekeigen beplanting.</p> 	<p data-bbox="1473 193 1659 220">categorie: wonen</p> <p data-bbox="1473 225 1599 252">Bestemming.</p> <p data-bbox="1473 256 1899 284">Buffer tussen achtertuinen en binnengebied.</p> <p data-bbox="1473 288 1570 316">Inrichting.</p> <ul data-bbox="1435 320 2040 660" style="list-style-type: none"> ◦ Voor 85% uit streekeigen beplanting, zie lijst onder art. 0.2. ◦ Geen verhardingsmaterialen. ◦ Een dichte beplanting van een combinatie van bodembedekkers en opgaand groen. ◦ Combinatie van 30% bomen, gelijkmatig verdeeld over de ganze buffer, zodanig dat een gelijkopgaand groenscherm ontstaat. ◦ Bij reliëfverschillen moet er op toegezien worden dat maatregelen getroffen worden om dit reliëfverschil op te vangen en intact te houden. <p data-bbox="1473 699 1563 726">Fasering.</p> <p data-bbox="1473 730 2047 820">In één geheel ingericht. Gelijktijdig met de aanleg van de wegen van de betreffende fase waarin ze gelegen zijn.</p> <p data-bbox="1473 858 1547 885">Beheer.</p> <p data-bbox="1473 890 1704 917">Door de één beheerder.</p>



4. GROENZONES	toelichtend deel	stedenbouwkundig voorschrift
4.2. LINEAIR GROEN LG		categorie: wonen
<div data-bbox="309 252 376 316" style="background-color: green; color: white; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">LG</div> <p>Het lineair groen is samen met het toegankelijk groen (TG) een belangrijk structurerend element. Het verbindt én scheidt ruimtelijk de verschillende kleinere bouwblokken langs de hoofdontsluiting. Daarnaast geeft het aan de verschillende zones waarlangs het gelegen is een specifieke identiteit.</p> <p>Het lineair groen moet gezien worden als een dichte groenlijn in de hoogte. Het is geen laanbeplanting met als functie een straat te begeleiden. Het is een smalle groenmassa die open is aan de onderzijde (stammen van bomen) waar doorheen een beeld ontstaat op de verschillende woonzones.</p> <p>Het is nu precies aan de ene zijde het doorzicht dat geboden worden en aan de andere zijde het wisselend beeld dat ontstaat door een combinatie van afwisselend straat en plein, met afwisselend verschillende types van woningen ingeplant op verschillende diepten, dat het lineair groen zijn verbindend, scheidend en begeleidend karakter geeft.</p> <p>Het lineair groen moet gevormd worden door hoogopgroeiende bomen die in een afgebakende grasstrook willekeurig geplaatst worden. Ze dienen samen aangeplant te worden zodat ze als één groenvolume in de hoogte en in elkaar kunnen groeien.</p> <p>Het is belangrijk dat de onderzijde optimaal open blijft, de stammen vormen een willekeurig patroon waar doorheen het zicht op de omliggende woonzones duidelijk open blijft. Aan de zijde van de perceelsgrenzen met de woningen wordt een begeleidend haag voorzien om de continuïteit van de zone op straatniveau te garanderen</p>		<p>Bestemming.</p> <p>Willekeurig geplaatste bomen in een afgebakende strook als groen structurerend inrichtingselement. Publiek toegankelijk.</p> <p>Inrichting.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Gras als bodembedekker. ◦ Hoogopgroeiende bomen willekeurig ingeplant in de afgebakende graszone. Ze worden geplant in een dichtheid van minstens 1 boom per 3 m². ◦ Een keuze kan gemaakt worden uit de lijst onder 0.2., bij voorkeur wordt gekozen uit eik en es. ◦ In functie van bezoekersparkeren, kunnen in deze groenlijn langsheen de hoofdontsluitingsas, voor een aandeel van 20% van de ganse strook onverharde parkeervlakken voorzien worden. ◦ Het basisprincipe van de groenstructuur met een willekeurig plaatsing van bomen zal echter gegarandeerd intact blijven. <p>Fasering:</p> <p>Gelijktijdig met de aanleg van de weg waarlangs de zone gelegen is. Gezien de zone zowel in de 1° als in de 2° fase gelegen is zal bij voorkeur toch de ganse strook als één geheel in de 1° fase worden aangelegd.</p> <p>Beheer.</p> <p>Door de één beheerder.</p>

4.	GROENZONES	toelichtend deel	stedenbouwkundig voorschrift
4.3.	GROENZONE TG (toegankelijk groen) / SPEELBOS		categorie: wonen
		<p>Deze ruime groenzones hebben voor een deel hetzelfde effect als het lineair groen, m.n. het geven van doorzichten, het tegelijk verbinden en scheiden van de verschillende woonzones en het geven van identiteit aan de plek. Bijkomend kunnen deze zones ook gebruikt worden voor waterbuffering en als toegankelijke recreatieve plekken (speelbossen, zitplekken, wandelgebied). Deze zones zullen dan ook optimaal toegankelijk zijn.</p> <p>Elke strook kan van een ander type boom voorzien worden. Elke zone zal echter beperkt blijven tot maximaal twee type bomen. Ook hier een willekeurige plaatsing van de bomen die allen op hetzelfde moment dienen aangeplant te worden zodat ze als één groenvolume in de hoogte en in elkaar kunnen groeien. Het is belangrijk dat de onderzijde optimaal open blijft, de stammen vormen een willekeurig patroon waardoorheen een optimale transparantie gegarandeerd blijft. Geen omzoming langs de buitenranden. Om te voorkomen dat het gebied als parking zou gebruikt worden zullen de bomen aan de buitenranden iets dichterbij elkaar geplaatst worden.</p>	<p>Bestemming.</p> <p>Openbare bosstroken als structurerende groenelementen. Verblifplek, speelplek, rustplek.</p> <p>Inrichting.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Grassoorten als bodembedekker. ◦ Hoogopgroeïende bomen willekeurig ingeplant in de afgebakende graszone. Ze worden geplant in een dichtheid van minstens 1 boom per 6 m². ◦ Een keuze kan gemaakt worden uit de lijst onder 0.2., bij voorkeur wordt gekozen uit eik (gezien deze al aanwezig is) en es. <p>Fasering: in één geheel ingericht.</p> <p>Gelijktijdig met de aanleg van de zones voor openbare wegenis waarlangs de groenzone gelegen is.</p> <p>Beheer.</p> <p>Door de één beheerder.</p>
			
4.4.	H A A G		categorie: wonen
		<p>De hagen garanderen een duidelijk ervaarbare grens tussen privé en openbaar, toch bieden ze nog de garantie (door een gestuurde hoogte) dat de aangrenzende functies langs alle zijden zichtbaar en dus ervaarbaar blijven.</p> <p>De hagen vormen een lineaire ruimtelijke begrenzing tussen openbaar en privé domein. Ze geven vormen een duidelijk groenlijn tussen de willekeurig in te vullen privé-tuinen en de willekeurig geplaatste bomen in het aangrenzend lineair groen.</p>	<p>Bestemming.</p> <p>Lineair begrenzend groen.</p> <p>Inrichting.</p> <p>Opgetrokken uit streekeigen beplanting. Maximaal 1.50 m hoog, zodanig dat er nog visueel contact blijft tussen de aangrenzende functies.</p> <p>Fasering: in één geheel ingericht.</p> <p>Gelijktijdig met de aanleg van de zones voor openbare wegenis waarlangs de hagen gelegen zijns.</p> <p>Beheer.</p> <p>Door de één beheerder.</p>

5. SPEELPLEK		categorie: wonen	
 <p>Centraal gelegen open speelplaats aansluitend op het speelbos. Optimaal toegankelijke en controleerbare plek. Het is een open gebied aansluitend op het speelbos waar enkele speeltuigen kunnen geplaatst worden.</p> 	Bestemming.	Speelzone.	
	Inrichting.	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Gras- of zandvlak met enkele speeltuigen.. ◦ Andere inrichtingselementen zoals zitbanken en bijhorende verlichting zijn hier eveneens mogelijk. ◦ Om te voorkomen dat de zone als parking gebruikt zou worden, kan er langs de straatzijde een laag te houden haag geplaatst (maximaal 60cm hoog). 	
	Fasering: in één geheel ingericht.	Gelijktijdig met de zone voor wegenis en het speelbos waarlangs het gelegen is.	
	Beheer.	Door de één beheerder.	
	6. ZONE VOOR OPENBAAR PLEIN		categorie: wonen
	 <p>De pleinen hebben een ruimtelijke en een sociale functie. Ze zorgen voor een verruiming van het straatbeeld enerzijds en voor een extra verblijfsplek voor de omwonenden. Er moet dan ook voorkomen worden dat de zone volledig gebruikt wordt als parking. Er zullen de nodige voorwaarden gecreëerd worden voor een aangenaam verblijven. Een zeer toegankelijke inrichting, zonder niveaoverschillen met een eenvoudige, kleinschalige en aangename inrichting waarbij zo weinig mogelijk soorten materialen gebruikt zullen worden. Er wordt per zone een aantal zitbanken geplaatst. Om te voorkomen dat de zone volledig als parking gebruikt wordt, kan de zone afgebakend worden door het plein met één trede te verhogen.</p> 	Bestemming.	Openbare verblijfsplek.
		Morfologie en uitzicht.	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Kleinschalig materiaalgebruik. ◦ Eén materiaal en kleur voor de ganse zone dat doorgetrokken wordt in de zone voor erfinrichting. ◦ Het plein kan verhard worden conform de voorwaarden geformuleerd onder art.0.3. Mogelijk kunnen hier ook enkele parkeerplaatsen voor bezoekers in voorzien worden.
Fasering:		Gelijktijdig met de aanleg van de aangrenzende zone voor openbare wegenis.	
Beheer.		Door de één beheerder.	

7.	WEGEN	toelichtend deel	stedenbouwkundig voorschrift
7.1.	HOOFDAS		categorie: wonen
		<p>Deze zones voor wegenis fungeren enkel als buurtontsluiting voor de bewoners De ruimtelijke uitwerking is gericht op het gebruik als ontsluiting van het binnengebied voor gemotoriseerd verkeer en voetgangers.</p>	<p>Bestemming. Ontsluitingsweg. Morfologie en uitzicht. De zone voor de aanleg van de weg, incl. goten en stoepen, bedraagt 10m. Fasering: 1° fase en 2° fase zoals aangegeven in het faseringsplan. Beheer. Door de één beheerder.</p>
7.2.	WEGEN ERFINRICHTING		categorie: wonen
		<p>De zones aangegeven in 't geel geven de zonering aan van de gebieden die in gebruik eerder toebehoren aan de bewoner van betreffende woonzone. Er wordt eigenlijk aangegeven dat m.u.v. de hoofdas, alle openbare zones erftoegangverlenend zijn. De uitvoering en inrichting zal ruimtelijk anders zijn dan de hoofdas, m.n. op óf een kleinschalige manier of in een andere materiaal of kleur. Bijkomend kan een klein niveauverschil voorzien worden tussen hoofdas en erfzone zodat de overgang tussen beide gebieden duidelijk aangegeven en ervaren wordt.</p> 	<p>Bestemming. Erftoegangverlenend. Morfologie en uitzicht. <ul style="list-style-type: none"> ◦ Verharding conform de voorschriften onder art.0.3. ◦ Eén materiaal en kleur voor alle erfzones, dat zich distantieert van het materiaal van de hoofdas. ◦ Of kleinschalig materiaal, óf in een andere kleurstelling dan het materiaal gebruikt in de hoofdas. ◦ Om ruimte te sparen en om te komen tot een ander straatbeeld zal de goot in 't midden van de weg voorzien worden. Fasering: 1° fase en 2° fase zoals aangegeven in het faseringsplan. Beheer. Door de één beheerder.</p>

7.	WEGEN	toelichtend deel	stedenbouwkundig voorschrift
7.3.	VOET- EN FIETSPAD	<p>Het voetpad legt een bijkomende verbinding doorheen het gebied om alzo, langsheen de toegankelijke groenzones (speelbos) de verschillende woonzones met elkaar te linken. De paden worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de zone voor erfinrichting waardoor de erfzone ruimtelijk doorgetrokken wordt langs het toegankelijk groen.</p> 	<p>categorie: wonen</p> <p>Bestemming. Voetgangersverbinding.</p> <p>Morfologie en uitzicht. De paden kunnen verhard worden conform de voorwaarden onder 0.3., maar ze zullen in dezelfde uitvoering gebeuren als de zone voor erfinrichting. De paden zullen minstens 1.50 m breed zijn.</p> <p>Fasering: 1° fase en 2° fase zoals aangegeven in het faseringsplan.</p> <p>Beheer. Door de één beheerder.</p>
7.4.	PARKEERSTROOK	<p>De parkeerstrook is bedoeld als randparking. Er kan geparkeerd worden door bewoners en bezoekers. De parking wordt uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de zone voor erfinrichting waardoor de erfzone ruimtelijk verbreed wordt. De parking wordt bij voorkeur voorzien van hoog opgroeiende bomen die gelijkmatig over de zone verspreid worden.</p> 	<p>categorie: wonen</p> <p>Bestemming. Parkeren voor wagens. Verboden voor lichte en zware vrachtwagens.</p> <p>Morfologie en uitzicht. <ul style="list-style-type: none"> ◦ De parking kan verhard worden conform de voorwaarden onder 0.3., maar zal in dezelfde uitvoering gebeuren als de zone voor erfinrichting. ◦ Er worden minstens 7 dezelfde bomen voorzien, bij benadering geplaatst zoals suggestief aangegeven op het bestemmingsplan. </p> <p>Fasering: 2° fase zoals aangegeven in het faseringsplan.</p> <p>Beheer. Door de één beheerder.</p>

8. ZONE VOOR WATERBUFFERING		categorie: wonen
		Bestemming.
		<p>Zone voor waterbuffering. Het gebied is bestemd voor infrastructuur voor opvang van hemelwater. Alle werken, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het realiseren ervan incl. het aanleggen of inrichten van wegen of paden voor de bediening en het onderhoud van de infrastructuur. Werken en handelingen in functie van groenaanleg en landschapsintegratie.</p>
		Fasering:
		1° fase zoals aangegeven in het faseringsplan.
Beheer.		
Door de één beheerder.		